

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

La Chapelle-la-Reine

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 8 juillet 2014	prescrite le :
arrêtée le : 13 décembre 2016	arrêtée le :
approuvée le :	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à l'arrêté du :
21 août 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial <i>et juridique</i> du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone <i>et documents annexes</i>	2
Article 4	- Adaptations mineures <i>et dérogations</i>	4
Article 5	- Reconstruction à l'identique	5
Article 6	- Desserte des véhicules incendie	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB	18
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC	26
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UE	37
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone UR	42
Chapitre VI	- Dispositions applicables à la zone UX	46

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1AU	55
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A	65
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N	72

DEFINITIONS et annexes	76
------------------------------	----

*

* *

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.15130 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA CHAPELLE-LA-REINE.

Article L112-4 : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1 – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1o Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2o Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1. Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions **de l'article L151-41** du code de l'urbanisme. ¹

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

Article L151-43 : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article L152-7 : Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

¹ **Article L151-41** Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :1° Des emplacements réservés aux voies et

Art. R. 151-51 – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Art. R. 151-52 – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;

7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8o Les zones d'aménagement concerté ;

9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Art. R. 151-53 – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référéncée au plan par l'indice UA
- la zone UB référéncée au plan par l'indice UB
- la zone UC référéncée au plan par l'indice UC
- la zone UE référéncée au plan par l'indice UE
- la zone UR référéncée au plan par l'indice UR
- la zone UX référéncée au plan par l'indice UX

4 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU *référéncée au plan par l'indice AU*
- la zone A *référéncée au plan par l'indice A*
- la zone N *référéncée au plan par l'indice N*

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article L152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

*

* *

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes

- Zone UA : centre traditionnel du village.
- Zone UB : zone correspondant aux logements collectifs
- Zone UC : zone à dominante pavillonnaire et hameaux
- Zone UE : zone des équipements collectifs
- Zone UR : emprise de l'autoroute A6
- Zone UX : zone d'activités économiques

* *

- le secteur UAb : le hameau de Butteaux, - le secteur UAc : le hameau de Bessonville.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone peu dense d'habitat individuel discontinu qui s'est développée sous forme d'urbanisation diffuse et de lotissements

Elle regroupe des parties de la zone où la morphologie du parcellaire présente les caractéristiques particulières qu'il convient de préserver. Il s'agit notamment des terrains en bordure du Chemin de Ronde au Nord-Ouest du centre.

Les dispositions du règlement permettent d'assurer l'intégration de nouvelles constructions.

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Equipements sportifs.

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- *Bureaux.*

*

* *

SECTION I

ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

1.1 - Sont interdits :

- *Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*

- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *Les constructions à usage industriel.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.*
- *Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.*

1.2 - Sont soumis à conditions :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- *En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207, du 24 décembre 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :*
 - *en bordure de la RN 152 (RD 152) : une bande de 100 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U).*

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*
- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *L'aménagement et l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement.*
- *La réfection de bâtiments agricoles sur l'emprise du bâtiment existant.*

ARTICLE UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Une majoration du volume constructible sera autorisée, dans la limite de 20%, conditionnée au caractère social de l'habitation.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- *les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau supérieur des baies formant saillies sur la toiture.

- *La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 23 niveaux, soit R + 1 + Combles, sous-sol non compris, et 11 mètres au faîtage, ou R + 1, sous-sol non compris et 7 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat.*
- *Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.*

Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Cette distance pourra être portée à 10 mètres en bordure de la RD 152. Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être admise lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur la parcelle voisine et implantée à l'alignement,

Le long des segments de voies indiqués au plan de zonage suivant la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur, mesurés par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Au delà de cette bande constructible, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement, dans la limite globale de 40 m² par propriété, ainsi que les piscines sans limitation de surface.

- *Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
- *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

- La distance, comptée horizontalement entre la construction et la limite parcellaire, doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie *présentant une surface globale inférieure à 1 m² par façade*,

Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 2,50 mètres.

- *Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
- *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre cinquante par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre plusieurs constructions édifiées sur une même propriété, il sera imposé une distance égale à la hauteur totale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à **6 mètres**.

- *Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).*
- *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.1.*

ARTICLE UC.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<i>En général, sont applicables les dispositions du cahier des prescriptions établi par le PNR.</i>

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation *doivent comporter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.*

Les toitures des constructions existantes et leurs extensions futures ne sont pas soumises à cette règle. Les extensions devront être réalisées néanmoins en harmonie avec l'existant.

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension, ou si elles sont végétalisées ou posées sur une construction de plain pied.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton brun vieilli (tuile en terre cuite plate 16 x 24 ou 17 x 27 ou mécanique, taille maximale 22/m²). En cas de réaménagement de bâtiment existant ou d'extension, les toitures devront être réalisées en harmonie avec l'existant. L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

S'agissant d'annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- *soit par des ouvertures en lucarnes,*
- *soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8m x 1m), - soit par des ouvertures en pignon.*

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Un versant de toiture uniforme est imposé, en cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Parements extérieurs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de murs en maçonnerie pleine, ainsi que de haies vives doublées ou non d'un muret surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille, claustra ou balustrade.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres sur les limites séparatives et 1,70 mètre sur rue, portails non compris. La réfection à l'identique est autorisée.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

L'infiltration à la parcelle est prescrite à l'article UC.8 ci-dessous.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

- Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, *division* ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher de constructions existantes, si leur affectation *et le nombre de logements dans ces constructions restent inchangés.*

Le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.151.33 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. *Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements à réaliser :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement non couvertes par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;
- au-delà de 120 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux est incluse à celle d'une habitation existante ou projetée, ou si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC.7 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

• Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. *Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour tourner *sans marche arrière*.

- *Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

• Voirie :

- *En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.*

Quand elles sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, ces conditions représentent des principes d'aménagement opposables.

- *Collecte des déchets : Un emplacement réservé à l'installation de conteneurs enterrés pour la collecte des déchets devra être prévu en entrée de la voie de desserte*

ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, *s'il est autorisé*, pourra être soumis à *des conditions particulières et notamment* à un prétraitement.

Tout projet de division fera l'objet d'une consultation du service public d'assainissement non collectif, quant aux modalités de réalisation du dispositif d'assainissement non collectif ou de conservation des installations existantes.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique *et numérique* intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique *et numérique* devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques *compétents*.

Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.